

Verwaltungsgebäude „Stand Montafon“ und das südöstlich an das Planungsgebiet angrenzende Sanatorium sowie des nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzende Wohngebiet zweckmäßig bzw. erforderlich, dass durch eine Vorgabe der Art der baulichen Nutzung eine gegenseitige Beeinträchtigung der bestehenden bzw. künftigen Nutzungen weitestgehend vermieden wird.

Durch die Festlegung einer Mindest- und Höchstgeschoßzahl soll im gesamten Planungsgebiet eine dem Straßen- und Ortsbild gerechte Bebauung erreicht werden, wobei eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke aufgrund der Lage und den damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten unmittelbar neben der Silvrettastraße angestrebt wird.

Das Planungsgebiet umfasst die noch unbebauten Grundstücke nordwestlich des Sanatoriums inklusive der Gemeindestraße Gp. 1370/6 sowie die Gp. 1096, auf der sich der „Stand Montafon“ befindet. Die Miteinbeziehung dieser Grundflächen in das Planungsgebiet ist im Hinblick auf eine geordnete öffentliche Verkehrserschließung erforderlich. Das Sanatorium auf der Gp. 1370/5 wird nicht in das Planungsgebiet miteinbezogen, da dieses bereits derzeit über die Gemeindestraße Gp. 1370/6 ausreichend und funktionell erschlossen wird und vom Planungsgebiet durch diese Straße getrennt ist.

Entsprechend diesen Planungszielen werden im Bebauungsplan folgende Kenntlichmachungen und Festlegungen getroffen:

Kenntlichmachungen:

1) Widmung:

Die Widmungskategorie

- BM: Baufläche Mischgebiet
- BW: Baufläche Wohngebiet

werden entsprechend dem Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht.

Weiters wird die Fuß- bzw. Radwegverbindung im Bereich der Gp. 1370/6 bzw. am nordöstlichen Rand der Gp. 1370/5 entsprechend dem Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht.

Das im Flächenwidmungsplan ersichtlich gemachte Gewässer sowie die Hochspannungsfreileitung oder Bahnleitung mit dem allfälligen Beschränkungsbereich wird im Bebauungsplan ebenfalls entsprechend kenntlich gemacht.

2) Ersichtlichmachung der Grundstücksgrenzen:

Die Grundstücksgrenzen werden laut dem digitalen Kataster kenntlich gemacht.

3) Lage der Versorgungseinrichtungen:

Neben der Hochspannungsfreileitung oder Bahnleitung werden im Bebauungsplan keine weiteren Versorgungsleitungen, wie Wasserversorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Energieversorgungsanlagen sowie Fernmeldeeinrichtungen kenntlich gemacht, da für diese Anlagen keine Vermessungspläne in diesem Bereich vorliegen.

Festlegungen:

1) Art der baulichen Nutzung:

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes unmittelbar neben der Silvrettastraße eignet sich der gegenständliche Bereich neben einer Wohnnutzung besonders auch für betriebliche Zwecke. Dabei ist es jedoch im Hinblick auf das bereits bestehenden Verwaltungsgebäude „Stand Montafon“ und das südöstlich an das Planungsgebiet angrenzende Sanatorium sowie des nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzende Wohngebiet zweckmäßig bzw. erforderlich, dass durch eine Vorgabe der Art der baulichen Nutzung eine gegenseitige Beeinträchtigung der bestehenden bzw. künftigen Nutzungen weitestgehend vermieden wird. Aufgrund dessen wird im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung mit „Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude sowie Gebäude zur medizinischen Versorgung“ festgelegt.

2) Art der Bebauung:

Für das gesamte Planungsgebiet wird unter Berücksichtigung der Parzellstruktur und des bereits bestehenden Stand Montafon auf der Gp. 1096 die in offener Bauweise festgelegt.

3) Straßenlinie:

Im Hinblick auf eine zweckmäßige Verkehrserschließung des gesamten Planungsgebietes wurde im Rahmen einer Bebauungsplanstudie ein Erschließungskonzept unter Miteinbeziehung der bereits bestehenden Zufahrten zum Stand Montafon und zum Sanatorium ausgearbeitet. Laut diesem Konzept sollen die beiden Zufahrtsstraßen mittels einer Straße am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes miteinander verbunden werden, sodass das gesamte Planungsgebiet durch eine spangenförmigen Straße erschlossen wird. Durch diese Maßnahme sind zur verkehrsmäßigen Erschließung des gesamten Planungsgebietes keine weiteren Zufahrten von der Silvrettastraße aus erforderlich.

Die Festlegung der Straßenlinien erfolgt somit aufbauend auf die Bebauungsplanstudie, wobei die Straßenlinie im Bereich der B-188 Silvrettastraße entlang der Grundgrenze der Straße festgelegt werden.

Im Bereich der eingetragenen Parkplätze beim Stand Montafon wird die Straße mit einer Breite von 6,0 m festgelegt. Durch diese Verkehrsflächenbreite, die aufgrund der senkrechten Parkplatzeinfahrten ohnedies erforderlich ist, ist auch eine reibungslose Verkehrseinbindung in die Silvrettastraße sichergestellt. Die Straße entlang des nordöstlichen Randes des Planungsgebietes wird im Hinblick auf ihre Erschließungsfunktion mit einer Breite von 4,5 m festgelegt. Im Bereich der Gemeindestraße Gp. 1370/6 werden die Straßenlinien entlang den Grenzen der Gpn. 1307/6 und 1137 festgelegt.

4) Baugrenze:

Baugrenzen sind jene Linien, vor der die Außenwände eines Gebäudes nicht errichtet werden dürfen.

Gegenüber der B-188 Silvrettastraße werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 8,0 m zur Grundgrenze der Straße bzw. zur dort verlaufenden Straßenlinie festgelegt. Diese Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Gebäudebestandes im Planungsgebiet und wurde laut Auskunft der Gemeinde auch bereits mit dem Straßenverwalter abgeklärt.

Gegenüber der festgelegten internen Straße wird die Baugrenze grundsätzlich mit einem Abstand von 3,0 m zu den Straßenlinien festgelegt, lediglich im Bereich der Gp. 1107 erfolgt die Festlegung mit einem geringeren Abstand. Dadurch soll in diesem Bereich eine Überdachung der PKW – Abstellplätze ermöglicht werden.

Durch die festgelegten Baugrenzen werden ausreichend große Abstände der Gebäude zu den Verkehrsflächen unter Berücksichtigung einer zweckmäßigen Ausnutzung der Bauplätze sichergestellt.

5) Maß der baulichen Nutzung und Höhe der Bauwerke:

Das Maß der baulichen Nutzung als auch die Höhe der Bauwerke wird im Bebauungsplan mit der Zahl der oberirdischen Geschoße festgelegt. Im konkreten wird für den größten Teil des Planungsgebietes eine Mindestgeschoßzahl von 2,0 und eine Höchstgeschoßzahl von 3,0 festgelegt. Lediglich im Bereich der eingetragenen Parkplatzeinteilung im Bereich der Gp. 1107 wird die Gebäudehöhe mit einer Höchstgeschoßzahl von 1,0 festgelegt. Diese Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes im Planungsgebiet und in dessen Umgebung. Durch diese Festlegung soll neben einer dem Straßen- und Ortsbild angepassten Bebauung auch eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke unmittelbar neben der Silvrettastraße erreicht werden.

Mit freundlichen Grüßen

PROALP
CONSULT
3574 PETTNEUVA 250 TEL 05448/22229
ROSANNASTR. 250 WWW.PROALP.AT
ZIVILTECHNIKERGESELLSCHAFT M. B. H.